

בית משפט לענייני משפחה בתל אביב - יפו

תלהמ"מ 17667-02-22 ט' נ' ג.ט

מספר בקשה: 6**בפני כב' השופט יחזקאל אליהו****מבקש:**

א.ט

ב"כ עו"ד יעל גיל

נגד

משיבה:

א.ג.ט

ספרות:

שחר ליפשיץ השיתוף הזוגי (2016)

חקיקה שאוזכרה:

חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969: סע' 37(א), 101

חוק יחסי ממון בין בני זוג, תשל"ג-1973

מיני-רציו:

* כאשר מדובר בפירוק שיתוף בין בני זוג, שיקולים מתחום דיני המשפחה עשויים להביא, כחריג, לעיכוב בפירוק השיתוף, במטרה להביא להסדר רכושי כולל ותוך יישום חוק יחסי ממון; בהעדר הסכמה בין הצדדים באשר למחיר אין ביהמ"ש יכול לכפות על המשיב למכור למשיבה את חלקו בזכויות בדירה בהתאם לשמאותיות; עריכת התמחרות היא דרישה לגיטימית של בן הזוג. ההתמחרות צריכה להיות כללית, ופתוחה גם לצדדים שלישיים, בכדי להשיא את רווחי הזוג מזכויותיהם בנכס. בנסיבות לא נמצא להמשיך ולעכב את פירוק השיתוף בדירת מגורי הצדדים.

* משפחה – יחסי ממון בין בני-זוג – פירוק שיתוף בדירת בני-הזוג

בקשת המבקש למתן צו לפירוק שיתוף מידי בדירת המגורים של הצדדים. יצוין כי ניסיונות ביהמ"ש להביא הצדדים להסכמות לפיה תרכוש המשיבה את חלקו של המבקש בהתאם לשמאותיות שנערכו על ידם לא צלחו.

ביהמ"ש לענייני משפחה קיבל את הבקשה מטעמים הבאים:

סעיף 37(א) חוק המקרקעין קובע עקרון-על, לפיו כל שותף במקרקעין משותפים יכול ורשאי להביא, לרצונו, לפירוק השיתוף. אולם, כאשר מדובר בפירוק שיתוף בין בני זוג, שיקולים מתחום דיני המשפחה עשויים להביא, כחריג, לעיכוב בפירוק השיתוף, במטרה להביא להסדר רכושי כולל ותוך יישום חוק יחסי ממון בין בני זוג. שיקול הדעת בידי ביהמ"ש. כפי שנפסק, "... מדובר בין מועדים – מועד פירוק השיתוף מחד ומועד האיזון מאידך. בפרשה זו אף נמנו מבחני העזר הנדרשים – שאינם בגדר רשימה סגורה – לצורך קבלת ההכרעה הנכונה: א. הסיכוי להגיע להסדרה הגונה וכוללת של הסכסוך בתוך זמן סביר; ב. מורכבות הסכסוך; ג. החלשת כוח מיקוח וסחיטה של בן הזוג האחר; ד. הנזק העלול להיגרם מעיכוב פירוק השיתוף; ה. השלכות על צדדים שלישיים; ו. העלאת דרישת הפירוק בתום לב."

בעניינו כבר מכתבי הטענות ובוודאי שלאחר קדם המשפט הראשון ברור כי הנכס העיקרי של הצדדים הוא דירת המגורים והמשך ניהול ההליכים, לא יהא בו כדי להצמיח למי מהצדדים כספים ו/או נכסים משמעותיים אשר מכוחם יוכל מי מהצדדים לרכוש את חלקו של הצד השני בקיזוזם של אלה. הצדדים נשואים זמן קצר יחסית מאז 17/11/17 -- ולפיכך אף הזכויות הסוציאליות שצברו הם בסכומים נמוכים ואלה אף אינם נזילים וביהמ"ש ממילא גם אינו יכול לכפות על מי מהצדדים להוון אותם.

בהעדר הסכמה בין הצדדים באשר למחיר אין ביהמ"ש יכול לכפות על המשיב למכור למשיבה את חלקו בזכויות בדירה בהתאם לשמאות. כפי שנקבע בפסיקה, מרגע שניתן צו לפירוק שיתוף בתובענה שהגיש אחד מבני הזוג, אין תחולה למנגנון זכות הקדימה הקבוע בסעיף 101 לחוק המקרקעין, ועל בן זוג המעוניין לרכוש את הנכס, ליטול חלק בהליך ההתמחרות ככל משתתף אחר. עוד נקבע כי מימוש הנכס צריך להיעשות תוך התחשבות בזכות הקניינית של הבעלים הנוספים לממשו בתמורה הגבוהה ביותר שניתן; עריכת התמחרות היא דרישה לגיטימית של בן הזוג, המבקש להשיא לא רק את חלקו בנכס אלא גם את חלקו של בן זוגו. עוד על פי הפסיקה התמחרות לרכישת הבית צריכה להיות כללית, ופתוחה גם לצדדים שלישיים, בכדי להשיא את רווחיהם של האיש והאישה מזכויותיהם בנכס.

עם זאת ועל מנת למנוע כל תקלה הובהר כי לבן הזוג שמורה הזכות להשוות את הצעתו להצעה הגבוהה ביותר, ברם היא אינה מזכה אותו "לשבת על הגדר" בלי לקחת חלק בהתמחרות. ההסדר המשפטי צריך להגן על זכות הקניין של כל בעלי הנכס. השוואת המחיר להצעה הגבוהה ביותר ללא התמחרות עלולה לקפח את הבעלים האחר, שכן השתתפות בהתמחרות מאפשרת ליתר המציעים להעלות את גובה ההצעה.

לאור האמור לא נמצא כי יש מקום להמשיך ולעכב את פירוק השיתוף בין הצדדים בהעדר הסכמה ובפרט נוכח עצימות הסכסוך ביניהם ומשכך ניתן בזה צו לפירוק השיתוף בדירה.

החלטה

1. לפניי בקשת המבקש למתן צו לפירוק שיתוף **מינדי** בדירת המגורים של הצדדים. בעניינם של הצדדים התקיימו כבר 3 קדמי משפט במועדים 24.2.22, 10.5.22 ו- 7.9.22. במסגרת דיונים אלה ניסה בית המשפט להביא הצדדים להסכמות לפיה תרכוש המשיבה את חלקו של המבקש בהתאם לשמאות שנערכו על ידם אך זאת ללא הצלחה.

2. **ס' 37 (א) חוק המקרקעין** קובע עקרון-על, לפיו כל שותף במקרקעין משותפים יכול ורשאי להביא, לרצונו, לפירוק השיתוף (**רע"א 1017/97 יצחק רידלביץ נ' יצחק מודעי**, פ"ד נב(4) 625 [1998]) עקרון המתיישב היטב עם זכות היסוד של חופש הקניין. אמנם, כאשר מדובר

בפירוק שיתוף בין בני זוג, שיקולים מתחום דיני המשפחה עשויים להביא לעיכוב בפירוק השיתוף, במטרה להביא להסדר רכושי כולל ותוך יישום [חוק יחסי ממון בין בני זוג](#), התשל"ג-1973 (ראו, [בע"מ 1955/17 פלונית נ' פלוני](#) [פורסם בנבו] (ניתן ביום 18.4.2017; שחר ליפשיץ, [השיתוף הזוגי](#) (תשע"ו-2016) 166 - 168).

3. [ברמ"ש \(תל אביב-יפו\) 46935-03-20 ג.ר נ' א.ר](#) [פורסם בנבו] [24.6.20] נקבע ע"י כב' השופט שאול שוחט:

"במקרים המתאימים אין מניעה להשעות את זכותו הקניינית של בעל דין להשתחרר משותפות כפויה (זכות הקבועה [בסעיף 37\(א\) לחוק המקרקעין](#)), כאשר ההשעיה האמורה משרתת את החתירה להסדר סופי, כולל והוגן המהווה כאמור תכלית ראויה, ובלבד שהיא לא נעשית במידה העולה על הנדרש (ראו לעניין זה [בע"מ 8873/06 פלוני נ' פלונית](#) [פורסם בנבו] (7.6.07); [רמ"ש 37388-06-12 ט' מ' נ' ר' מ'](#) [פורסם בנבו] (5.8.2012).

[ברמ"ש 37388-06-12 ט' מ' נ' ר' מ' הנ"ל](#) [פורסם בנבו] עמדתי על שיקול הדעת הרחב של הערכאה הדיונית בעניין ועל השיקולים שצריכים להישקל על ידה כפי שנקבעו בפסיקה:

"הכלל, אפוא, הוא בירור מאוחד. החרוג עניין נפרד. שיקול הדעת בידי בית המשפט. מתחם שיקול הדעת, בכל הנוגע ל"עת" (סעיף 37(א) [לחוק המקרקעין](#)) בה יפריד בית המשפט בין הדברים, רחב.

היטיב לתאר זאת סגן הנשיא, כב' שופט אסף זגורי:

"התנועה על ציר ההחלטות האפשריות, בין קוטב ההחלטה בדבר פירוק שיתוף מיידי בדירת המגורים של בני הזוג לבין קוטב ההחלטה בדבר עיכוב פירוק השיתוף או דחייתו לזמן מסוים, היא תנועה משולבת המוכפפת לערכים ולנסיבות גם יחד. הנסיבות הן אמנם תמיד ספציפיות אך גם כפופות לתכליות כלליות שנקבעו בפסיקה ובין אלה מתקיימים יחסי גומלין. יחסי הגומלין משרטטים את נתיב ההכרעה השיפוטית" ([תמ"ש \(טב'\) 8856-07-10 פלוני נ' אלמונית](#) [פורסם בנבו] ; 11.11.2010).

עניין לנו, אפוא, באיזון בין מועדים – מועד פירוק השיתוף מחד ומועד האיזון מאידך.

בפרשה זו אף נמנו מבחני העזר הנדרשים – שאינם בגדר רשימה סגורה – לצורך קבלת ההכרעה הנכונה:

- א. הסיכוי להגיע להסדרה הגונה וכוללת של הסכסוך בתוך זמן סביר.
- ב. מורכבות הסכסוך.
- ג. החלשת כוח מיקוח וסחיטה של בן הזוג האחר.
- ד. הנזק העלול להיגרם מעיכוב פירוק השיתוף.

ה. השלכות על צדדים שלישיים.

ו. העלאת דרישת הפירוק בתום לב."

4. בעניינו כבר מכתבי הטענות ובוודאי שלאחר קדם המשפט הראשון ברור כי הנכס העיקרי של הצדדים הינו דירת המגורים והמשך ניהול ההליכים, לא יהא בו כדי להצמיח למי מהצדדים כספים ו/או נכסים משמעותיים אשר מכוחם יוכל מי מהצדדים לרכוש את חלקו של הצד השני בקיזוזם של אלה. הצדדים נשואים זמן קצר יחסית מאז 17/11/-- ולפיכך אף הזכויות הסוציאליות שצברו הינם בסכומים נמוכים ואלה אף אינם נזילים ובית המשפט ממילא גם אינו יכול לכפות על מי מהצדדים להוון אותם.

באשר לטענת המשיבה באשר למזונות הקטינים, הרי שלא לה נפקו מזונות זמניים והתובענות כולן קבועות להוכחות ליום 12.3.22 ובכל מקרה עם מכירת הדירה, יידרש בית המשפט לעניין המדור.

5. פרט לכך בהעדר הסכמה בין הצדדים באשר למחיר אין בית המשפט יכול לכפות על המשיב למכור למשיבה את חלקו בזכויות בדירה בהתאם לשמאוויות.

שאלה זו של זכאות, בן/ת הזוג לדין קדימה בעת פירוק שיתוף בדירה משותפת, נדונה בהרחבה והוכרעה בתמ"ש (ת"א) 12712-07-16 פלוני נ' פלונית [פורסם בנבו] (2.2.17), בהחלטה אשר נתנה ע"י כב' השופט יהורם שקד, תוך אזכור נרחב של ההלכה הפסוקה בנדון. במסגרת ההחלטה נקבע, כי מרגע שניתן צו לפירוק שיתוף בתובענה שהגיש אחד מבני הזוג, אין תחולה למנגנון זכות הקדימה הקבוע בסעיף 101 לחוק המקרקעין, ועל בן הזוג המעוניין לרכוש את הנכס, ליטול חלק בהליך ההתמחרות ככל משתתף אחר. עוד נקבע כי מימוש הנכס צריך להיעשות תוך התחשבות בזכות הקניינית של הבעלים הנוספים לממשו בתמורה הגבוהה ביותר שניתן; עריכת התמחרות היא דרישה לגיטימית של בן הזוג, המבקש להשיא לא רק את חלקו בנכס אלא גם את חלקו של בן הזוג. עוד על פי הפסיקה התמחרות לרכישת הבית צריכה להיות כללית, ופתוחה גם לצדדים שלישיים, בכדי להשיא את רווחיהם של האיש והאישה מזכויותיהם בנכס. עוד ראו לעניין זה עמ"ש (חיפה) 38445-08-17 פלוני נ' אלמונית [פורסם בנבו] (5.10.18); בעמ"ש (חי) 23541-01-17 פלונית נ' פלוני [פורסם בנבו] (9.8.17).

6. עם זאת ועל מנת למנוע כל תקלה מובהר כבר עתה כי לבן הזוג שמורה הזכות להשוות את הצעתו להצעה הגבוהה ביותר, ברם היא אינה מזכה אותו "לשבת על הגדר" בלי לקחת חלק בהתמחרות (ראו והשוו רמ"ש (י-ם) 38658-09-13 עזבון המנוחה פ.א. ז"ל נ' ב.ת. [פורסם בנבו] (18.11.2013). מימוש הנכס צריך להיעשות תוך התחשבות בזכות הקניינית של הבעלים הנוספים לממשו בתמורה הגבוהה ביותר שניתן לקבל (ר' רע"א 972/10 פלוני נ' פלונית [פורסם בנבו] (3.3.2010).

ההסדר המשפטי צריך להגן על זכות הקניין של כל בעלי הנכס. השוואת המחיר להצעה הגבוהה ביותר ללא התמחרות עלולה לקפח את הבעלים האחר, שכן השתתפות בהתמחרות מאפשרת ליתר המציעים להעלות את גובה ההצעה.

עוד ראו לעניין זה [בע"מ 4051/16 פלוני נ' פלונית](#) [פורסם בנבו] (8.6.16) ו-[רמ"ש \(באר שבע\) 57182-11-16 מ.ב.נ' ש.ב.](#) [פורסם בנבו] (27.1.17).

7. לאור כל האמור לעיל, לא מצאתי כי יש מקום להמשיך ולעכב את פירוק השיתוף בין הצדדים בהעדר הסכמה ובפרט נוכח עצימות הסכסוך ביניהם ומשכך ניתן בזה צו לפירוק השיתוף בדירה.

לשם ביצוע פסק הדין הנני מורה על מינוי ב"כ הצדדים ככונסי נכסים במשותף מובהר כי בהעדר שיתוף פעולה בין הצדדים ימנה בית המשפט כונס חיצוני. כונסי הנכסים יגישו צו פורמאלי לחתימה.

8. המזכירות תמציא החלטתי זו לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ט חשוון תשפ"ג, 23 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.

יחזקאל אליהו 54678313

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)